

Les zones NB : un enjeu majeur du développement urbain en Martinique



© ADUAM, 2007 - Quartier Chopotte - Français

Etape 1 : Observation des zones NB



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE

Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE - Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27 - e-mail : aduam@aduam.com

TABLE DE MATIERES

1. JUSTIFICATION DE L'ETUDE	2
2. METHODOLOGIE	4
3. CONTEXTE	5
3.1. LE REGLEMENT DES POS	5
3.2. LE COS.....	6
4. ANALYSE SPATIALE DES ZONES NB	7
4.1 ANALYSE QUANTITATIVE.....	8
4.1.2. NOMBRE ET SURFACE	10
4.2. ANALYSE QUALITATIVE	13
4.2.1. Localisation et forme	13
4.2.2. Les potentialités agricoles.....	14
4.2.3 La densité du bâti	17
4.2.4. Parcellaire	19
4.2.5. LA DISPONIBILITE FONCIERE	19
4.2.6. Le relief	22
4.2.7. La prise en compte des risques (PPR)	24
5. FUTURS CRITÈRES A DÉVELOPPER EN PHASE 2	25
5.1. Le niveau d'équipement	25
5.2. Le réseau routier.....	25
5.3. Les équipements publics.....	25
5.4. Le réseau hydrographique	25
6. CONCLUSION	26

1. Justification de l'étude

L'application de la loi SRU a pour conséquence que les zones dites NB des Plans d'occupation des sols (POS) disparaissent dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette suppression s'inscrit dans la philosophie générale de la loi SRU qui vise à limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les pôles urbains déjà équipés.

En effet les zones NB (habitat peu dense) généralement situées dans les écarts permettaient d'accorder des permis de construire malgré le sous-dimensionnement des voiries et des réseaux d'eau et d'assainissement.

Dans les cas où cette facilité a été utilisée avec démesure, cela a pu favoriser une urbanisation anarchique et l'éparpillement désordonné de constructions nouvelles.

D'où le gaspillage d'espace, mais aussi des dépenses supplémentaires en particulier pour les communes amenées à subir d'importants investissements sur les voiries et réseaux divers.

L'objectif recherché dans la transformation des POS en PLU est d'obliger à définir précisément les secteurs constructibles équipés au préalable. Cela incitera certainement à une meilleure anticipation et programmation des équipements d'infrastructure et de superstructure, par les différentes collectivités.

Cependant si en théorie, ces objectifs de la loi SRU sont partagés, en pratique elle est plus difficile à appliquer, car dans la transformation des POS en PLU, la problématique des zones NB prend toute son importance.

En effet, les terrains classés NB dans les POS, sont obligatoirement reclassés dans l'une des quatre zones du PLU, U, AU, A ou N, ce qui pose plusieurs questions de nature diverse :

- A partir de quels critères une zone NB du POS doit-elle être reclassée en U ou en N ? Comment sortir du cas par cas ? Quelle est la marge de manœuvre du Maire ?

Il n'y a aucune circulaire explicative, ni de fiche de méthode, ce qui laisse la porte ouverte à toutes les interprétations possibles et à la subjectivité.

- Quelles zones NB doit-on prendre en compte dans le calcul des zones U nouvellement créées ?

Il n'existe aucun texte ; hormis les éléments très imprécis contenus dans une circulaire n° 2006-16 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation de l'incidence des documents d'urbanisme sur l'environnement et faisant référence aux « **parties de zones NB non construites** »

- Le reclassement en zone inconstructible est préjudiciable pour les personnes qui sont dessaisies de leurs droits à construire, sachant que les zones NB ont généralement un COS de 0,15.

Le texte est silencieux sur toute forme de dédommagement, laissant les élus seuls pour régler les contentieux potentiels.

- Enfin, la loi a-t-elle été écrite en tenant compte du territoire martiniquais ? En effet, l'histoire de notre pays a conduit à une organisation spatiale particulière, qui n'est pas comparable avec celle de l'hexagone : nous avons compris dans l'étude « habiter en ville »¹ que campagne et ville martiniquaises n'ont ni la même réalité, ni le même sens. **Or les services de l'Etat appliquent la loi SRU sans tenir compte de la réalité locale et en particulier de l'importance des quartiers, véritables pôles urbains des communes.**

Sur le territoire métropolitain, ces zones correspondent en effet à des secteurs d'habitat diffus généralement situés dans des quartiers ruraux.

Quelques définitions de zones NB prises au hasard dans des POS de l'hexagone :

- « Les zones NB correspondent aux quartiers et écarts ruraux desservis par les réseaux de base (eau, électricité, téléphone, voiries), à caractère rural très prononcé qui peuvent recevoir un habitat individuel de faible densité. »
- « Les zones naturelles ordinaires ou zones NB correspondent à une urbanisation diffuse. »
- « Caractère de la zone naturelle non protégée (NB) : il s'agit d'une zone naturelle partiellement équipée, sans valeur particulière, ni sur le plan agricole, ni sur celui de la qualité du site. Les constructions peuvent y être admises sur les terrains suffisamment équipés. »
- « La zone NB est une zone naturelle desservie partiellement par des équipements insuffisants qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. »
- « Zones NB : secteurs peu équipés et réservés à l'habitat pavillonnaire diffus. »

Qu'en est-il en Martinique ? A quoi correspondent ces zones ? Sont-elles des zones naturelles, ou urbaines ? Les enjeux sont – ils les mêmes ?

Il paraît donc nécessaire de regarder les zones NB de Martinique de plus près, et à partir de ces éléments objectifs d'observation, de proposer aux élus et aux services de l'Etat une doctrine prenant en compte à la fois les impératifs de la loi SRU et la réalité de la région, de son environnement, et des hommes qui l'habitent.

¹ *Habiter en Ville – ADUAM, 2006*

2. Méthodologie

Etape 1 : Observation des zones NB des POS opposables

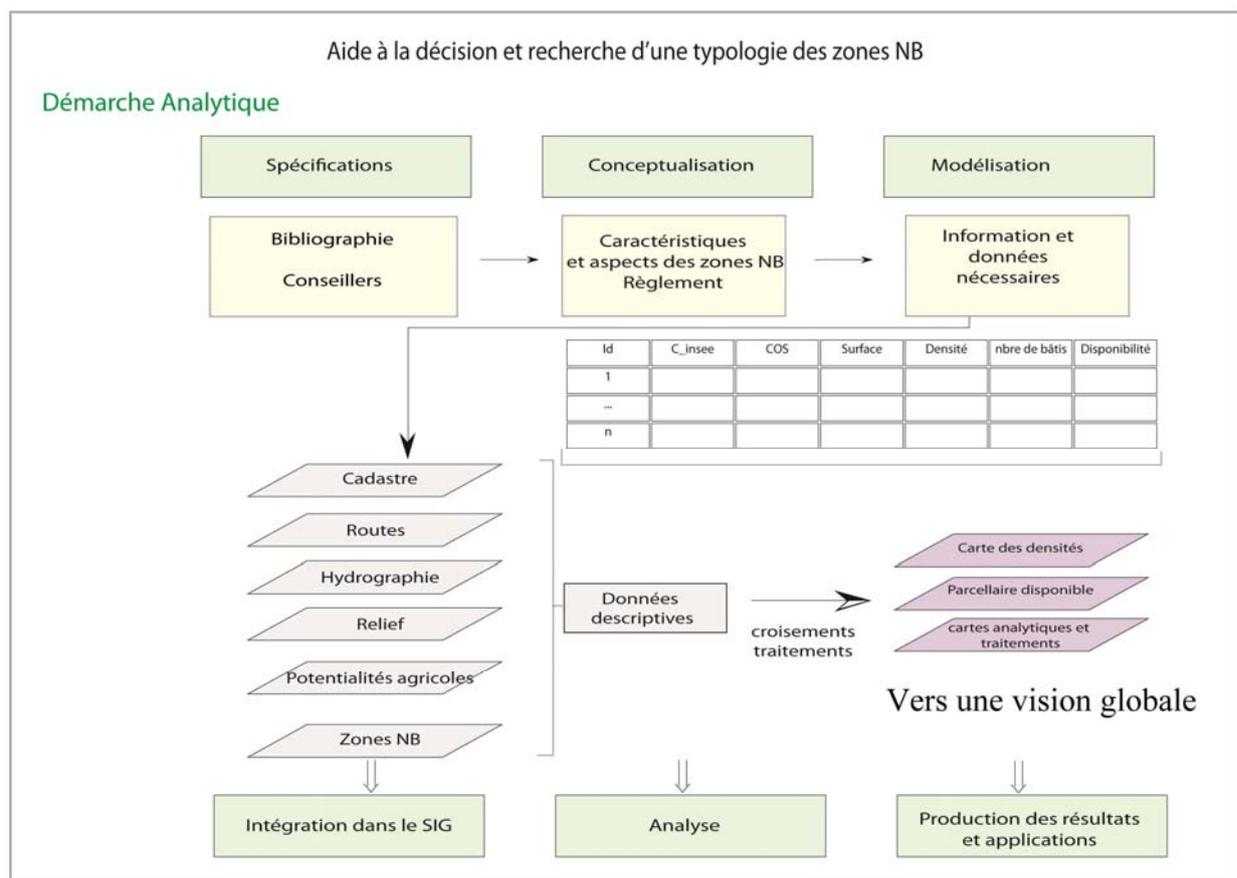
- Calcul des superficies par commune, par territoire communautaire et au total ; % / surface totale et par commune, pour apprécier si certaines communes sont plus concernées.
- Localisation et qualification : géographie, topographie, sur les mornes, niveau de risque, localisation le long des voiries régionales, départementales, communales, constituées par de grandes ou de petites parcelles, quartiers ruraux, Calcul des densités.

Etape 2 : Que sont elles devenues dans les PLU approuvés ou arrêtés?

- Examen des règlements des POS
- Représentation graphique par zone (U, AU, N1, N2, N3)
- Comparaison des règlements dans les POS et les PLU,
- Niveau d'équipement en réseaux (voirie, électricité, assainissement...) écoles, commerces ...

Etape 3 : A partir d'une typologie des zones NB, contribution à la définition de critères pour leur reclassement dans les PLU.

Etape 4 : Les enjeux des zones NB en Martinique



Démarche méthodologique

3. Contexte

Deux études relatives aux zones NB ont déjà été réalisées à l'ADUAM :

- La première², très exhaustive, date de 1991. Elle a dressé un premier inventaire des zones NB et montré leur mode d'occupation. Avec une approche similaire à la notre, cette étude a pris en compte des indicateurs quantitatifs (surface, nombre) et qualitatifs (règlement et COS, nature de sols, topographie, organisation de l'habitat, type de parcellaire et niveau d'équipement).
- La deuxième, réalisée en 1999³ porte sur l'évolution et le taux de consommation des zones NB. Deux zones bien représentatives ont été étudiées : le Quartier La Chapelle à Saint-Joseph et le quartier Barrière-la Croix à Sainte-Anne. Cette étude très exhaustive a mis en évidence les disponibilités foncières, les enjeux des zones NB ainsi que les pratiques dans celles-ci, et comparé les différentes réglementations. Les critères d'analyse des zones NB dans ces deux quartiers ont été le relief, l'hydrologie, les risques naturels, l'accessibilité, la capacité résiduelle des équipements existants (eau potable, électricité, assainissement).

Par ailleurs, cette étude a également montré que les zones NB par leur nature « relief, végétation, accessibilité parfois complexe hors de voies publiques principales, encouragent des pratiques de fait fortement influencées par les constructions sans permis. Les pratiques d'extension d'une construction initiale en dehors de toute décision administrative sont courantes quelle que soit l'état et la taille de la construction initiale ». ⁴

Nous nous appuyerons sur ces deux études, tout en faisant la mise à jour de l'existant dans ces zones pour faire un état des lieux. Il permettra d'avoir des éléments de réflexion afin de définir une démarche objective lors du reclassement de ces zones dans les PLU.

3.1. Le règlement des POS

L'origine initiale de la réglementation type des zones NB est issue de la loi du 16 juillet 1971 (ancien article L 123-2 du Code de l'Urbanisme), qui autorise la construction sur tout terrain d'au moins 1000 m² desservi par une voie publique et un réseau d'eau potable, et sur tout terrain d'au moins 4000 m² desservi par une voie publique mais non raccordé à un réseau d'eau potable.

La loi du 31 décembre 1976 a défini des prescriptions mieux adaptées aux conditions de desserte, au parcellaire et à l'aptitude au sol à recevoir l'assainissement individuel.

L'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme du 7 Juillet 1977, donne à la zone NB la définition suivante :

« Zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées ».

² Typologie des zones NB – ADUAM, 1991

³ Evolution et taux de consommation des zones NB des POS – ADUAM, 1999

⁴ Evolution et taux de consommation des zones NB des POS – ADUAM, 1999

Comme le souligne déjà l'étude de 1999 : « La définition de la zone est donc ambiguë puisqu'elle renvoie d'une part à un constat : l'existence d'une certaine forme d'urbanisation (mitage), d'autre part à une absence de projet de renforcement des équipements, laquelle peut faire l'objet de deux interprétations :

1. La commune n'a pas prévu de renforcer les équipements parce qu'elle ne souhaite pas, voulant avant tout éviter toute évolution des formes d'occupation,
2. Ou bien la commune n'a pas fait de telles prévisions ne pouvant programmer de travaux en raison de choix budgétaires. »⁵

Cependant, nous constatons qu'au fur et à mesure du remplissage de la zone par des constructions autorisées ou tolérées, les acteurs de l'aménagement installent les équipements nécessaires au fonctionnement du quartier au coup par coup sans véritable programmation: la route et l'eau potable, l'électricité, puis les équipements publics (écoles, maisons de quartiers,...).

Dans les zones NB il peut y avoir des sous-secteurs : NBa, NBb, ... avec des dispositions particulières qui concernent :

1. Le COS, défini par rapport à la taille des parcelles et le niveau des équipements.
2. Les caractéristiques du terrain déterminent la superficie minimale des terrains constructibles.

A Saint-Joseph par exemple le COS de la zone NB est de 0.10, celui du sous-secteur NBa est de 0.15 en raison de son niveau d'équipement. Et dans le sous-secteur NBb pour être constructible, la surface minimale nécessaire des parcelles est de 700m² alors que dans les zones NB celle-ci est de 1000m².

3.2. Le COS

Les COS sont couramment fixés à 0,15 dans les communes les plus rurales, 0,20 ou 0.25 (Basse-Pointe) dans celles où la pression est plus forte. Cependant on trouve aussi des COS 0.05 au Carbet et au Marigot, 0.10 à Case-Pilote, au François, au Lamentin, à Saint-Joseph, aux Anses d'Arlet et à Sainte-Marie.

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 6.5 mètres au faitage. Cette mesure varie suivant les communes de 6.5 m pour la plupart d'entre elles, 8,5m à Morne Vert, et 11 mètres à Ducos.

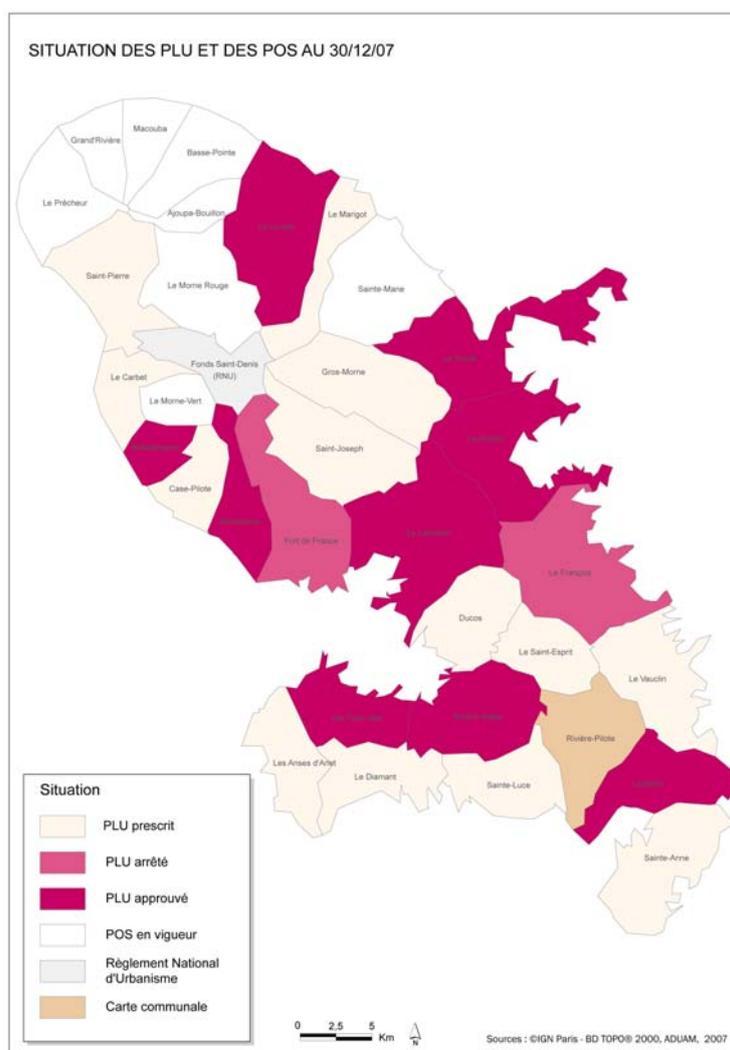
⁵ Etude « Evolution et taux de consommation des zones NB des POS » – Octobre 1999

4. Analyse spatiale des zones NB

Depuis de nombreuses années, la qualité des quartiers d'habitat individuel aménagés dans les zones NB est mise en cause par les professionnels de l'urbanisme. Cette opinion est aujourd'hui partagée par les maires à défaut de l'être par les consommateurs dont le goût pour la maison individuelle ne se dément pas. A l'heure où ces zones feront l'objet de requalification, une analyse s'avère nécessaire en tant qu'outil d'aide à la planification pour mieux évaluer leurs potentialités.

La superposition entre les différentes couches spatiales existantes (le relief, les potentialités agricoles, l'emprise du bâti, le cadastre, le réseau routier, le réseau hydrographique, ...) à partir du SIG nous permet de faire une analyse du territoire prenant en compte ses différentes composantes aussi bien sur l'angle quantitatif que qualitatif.

Pour cette analyse nous prendrons en compte les 22⁶ communes dont les POS est en vigueur en 2007 (cf. Carte 1).



Carte 1 : Situation des PLU et des POS en 2007

⁶ 23 communes avec Rivière-Pilote dont le POS n'a pas été approuvé

4.1 Analyse quantitative



Carte 2 : Répartition des zones NB en 2007

Remarque : communes possédant un POS en 2007

Tableau 1: Proportion de zones NB par commune (en ha et en %)

Commune	Surf. Communale (ha)	Nombre de zones NB	Surf. NB (ha)	% de la superficie communale
Ajoupa-Bouillon	1232	2	4,7	0,4
Saint-Pierre	3847	3	19,1	0,5
Macouba	1685	5	28,8	1,7
Basse-Pointe	2781	11	139,4	5,0
Le Morne Rouge	3749	18	199,1	5,3
Le Carbet	1783	10	130,7	7,3
Case-Pilote	1849	6	144,2	7,8
Le Marigot	2165	9	226,1	10,4
Le Morne-Vert	1330	13	145,6	10,9
Gros-Morne	4606	27	662,6	14,3
Sainte-Marie	4436	23	791,9	17,8
Fonds-Saint-Denis	2368	Pas de zones NB*		
Grand Rivière	1660	0		
Le Prêcheur	2982	0		
Le Lorrain	5019	Pas de zones NB (PLU)		
Le Robert	4384	Pas de zones NB (PLU)		
La Trinité	4567	Pas de zones NB (PLU)		
Bellefontaine	1188	Pas de zones NB (PLU)		
Total CCNM	51632	148	2492,2	4,8
Fort-de-France	4343	15	108,8	2,5
Le Lamentin	6169	34	833,4	13,5
Saint-Joseph	4330	30	962,5	22,2
Schoelcher	2118	Pas de zones NB (PLU)		
Total CACEM	16960	79	1904,7	11,2
Sainte-Anne	3850	7	281,5	7,3
Les Anses d'Arlet	2577	13	238,2	9,2
Le Diamant	2732	15	272,0	10,0
Le Vauclin	3849	19	441,9	11,4
Le François	5300	23	655,8	12,3
Le Saint-Esprit	2318	21	317,1	13,5
Sainte-Luce	2795	18	416,8	14,9
Ducos	2837	27	673,5	23,7
Rivière Pilote	3579	24**	760,0	21,2
Rivière Salée	3951	Pas de zones NB (PLU)		
Les Trois Ilets	2726	Pas de zones NB (PLU)		
Le Marin	3159	Pas de zones NB (PLU)		
Total Espace Sud	39673	167	4056,8	10,2
Total Département	108265	394	8453,7	7,8

* Règlement national d'urbanisme

**POS non approuvé

Les chiffres en rouge correspondent aux valeurs supérieures à la moyenne départementale.

4.1.2. Nombre et Surface

Sur l'ensemble du territoire on compte **394** zones NB. Elles concernent 23 communes et s'étalent sur une surface de **8453,7 Ha** (cf. carte 1 et tableau 1).

En termes de pourcentage, 13 communes sur les 23 étudiées ont un taux en surface des zones NB supérieur à la moyenne départementale (7,8%) (cf. Carte 2 p.11).

Dans le Nord, ce sont les communes de Marigot, Morne-Vert, Gros-Morne et Sainte-Marie.

Dans le Centre, c'est au Lamentin (13,5%) et à Saint-Joseph (22%) que ces surfaces sont importantes.

Dans le Sud, hormis Sainte-Anne, les autres communes dépassent le taux moyen, mais c'est au Vauclin, François, Saint-Esprit, Sainte-Luce, Rivière-Pilote et Ducos que leur emprise est forte, surpassant 10 % de leur surface communale.

Enfin, c'est à Ducos, à Rivière-Pilote et à Saint-Joseph, que ces zones NB représentent un quart de leur surface communale. En revanche, les communes de Grand Rivière et Prêcheur ne possèdent pas de zones NB.

Ces zones NB peuvent être aussi importantes en nombre qu'en surface. De ce fait, elles ont un impact considérable dans l'organisation spatiale des communes.

Dans le Nord, sur onze communes on trouve 148 zones NB pour 2492 ha et 4,8% du territoire du Nord (CCNM). Les communes d'Ajoupa-Bouillon, Saint-Pierre, Macouba, Case-Pilote, Marigot, ont moins de dix zones NB avec des petites surfaces. Basse Pointe en a 11 pour 139 ha, Morne-Vert en a 13 pour 145 ha, Morne-Rouge en a 18 avec 199 ha. Sainte-Marie et Gros-Morne regroupent 50 zones NB pour 1500 ha et 30% de leur territoire.

Dans le Nord Atlantique ces zones se sont développées de manière importante. Il s'agit de communes rurales ; le déclin de l'agriculture dans les années 80 a favorisé le morcellement des parcelles, puis la vente et les demandes de déclassement.

Dans le Centre sur trois communes (Fort-de-France, Lamentin et Saint-Joseph), nous observons 79 zones NB sur 1904 ha, qui représentent 11,2% du territoire du Centre. C'est dans les communes de Saint-Joseph et du Lamentin que les zones NB sont les plus nombreuses (30 et 34 respectivement). Elles ont également des grandes surfaces et regroupent à elles seules 1700 ha.

Dans l'espace Sud, sur neuf communes on recense 167 zones NB pour 4056,8 ha et 10,2% de leur territoire. Les communes de Sainte-Luce, Vauclin, Saint-Esprit, Rivière-Pilote, François, Ducos ont plus de 18 zones NB. Rivière-Pilote en a 24 pour 760 ha, Le François 23 pour 656 ha et Ducos 27 pour 673 ha.

Le développement des zones NB est lié à la recherche d'un cadre de vie plus agréable ou de terrains à un prix plus bas. Cela entraîne que la population s'installe de plus en plus dans les zones rurales et adjacentes aux villes. Ce phénomène de périurbanisation, qui se développe se fait le plus souvent par extension.

L'étude « Habiter en ville »⁷ a mis en évidence que deux tendances peuvent être observées :

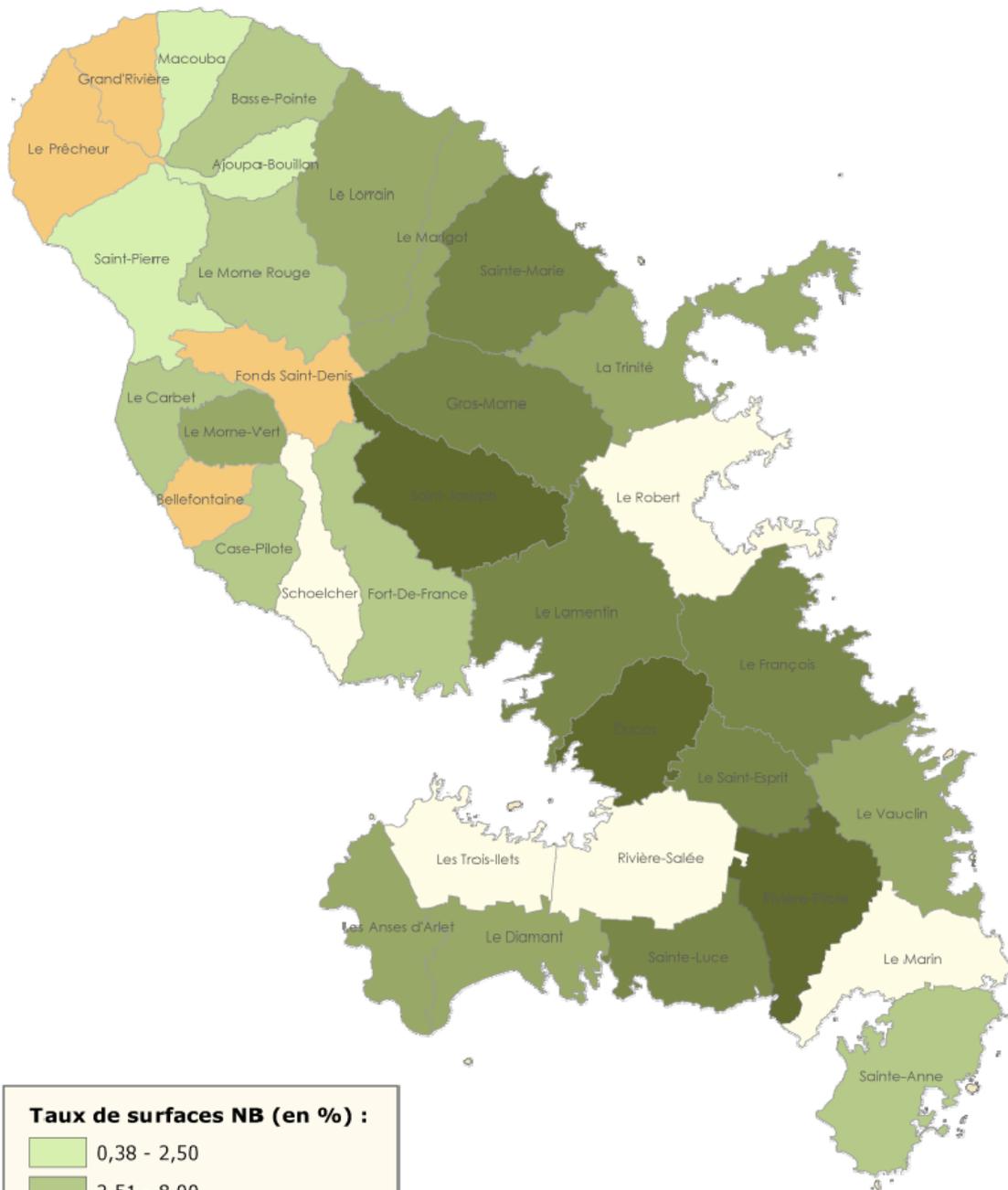
- À l'échelle de l'île, le processus d'urbanisation se poursuit par étalement de la ville de Fort-de-France sur les communes périphériques.
- À l'échelle infra-communale, on assiste à un mitage sous forme d'habitat diffus vers les pentes et espaces naturels.

La rapidité de ces phénomènes a eu une répercussion sur l'ensemble du territoire par :

- Un développement de la ville par extension et non par densification, dont les problèmes des entrées de ville sont symptomatiques,
- Des bourgs ruraux à l'écart dans les mi-pentes et les hauts des mornes qui se développent sans structuration apparente,
- Des quartiers d'ortoirs sans aucune relation avec les bourgs anciens qui périclitent, une insuffisance des équipements publics (transport, voirie)
- Le problème de risques naturels lié à l'habitat individuel.

⁷ *Etude Habiter en Ville, 2005, ADUAM*

Proportion des zones NB par commune (en ha)



Taux de surfaces NB (en %) :

- 0,38 - 2,50
- 2,51 - 8,00
- 8,01 - 12,00
- 12,01 - 18,00
- 18,01 - 23,70
- communes non étudiées
- communes sans zones NB



Source : BDTopo - IGN, 2000 ; ADUAM, 2007

SIG-ADUAM, 2007

Carte 3: Proportion des zones NB par commune

4.2. Analyse qualitative

La consommation de l'espace par le bâti dans la région Martinique en 2004 est de **26466 ha, soit 24,4%** du territoire. L'étude relative à la consommation de l'espace en Martinique entre 1984 et 2000 avait montré qu'elle était passée de 19509 ha à 24016 ha, soit 22% du territoire. Par rapport à 2000, la zone urbanisée a évolué de 2,4%.

Cette urbanisation se caractérise avant tout par son étalement. Celui-ci est très important aussi bien dans le Nord que dans le Sud, le long d'un axe Robert-Rivière Pilote et dans le Nord Caraïbe et le Nord Atlantique où l'urbanisation se fait le plus souvent sur les mornes, la colonne vertébrale de l'île. Le Morne Pitault et Morne Vert-Prés ainsi que tous les Mornes en direction de Rivière Salée sont également touchés par ce phénomène⁸.

Nous constatons que 6% (6162 ha) de l'emprise urbaine concerne ces zones NB. Elles ont donc participé à ce phénomène d'urbanisation. Ce pourcentage à priori faible concerne seulement les 22 communes étudiées. Nous prendrons en compte l'ensemble des communes dans la deuxième étape de cette étude, qui consistera à voir ce que les zones NB sont devenues dans les PLU.

L'analyse de ces zones à partir des critères tels que les potentialités agricoles, la topographie, la forme, la densité permettra de mieux évaluer leur capacité d'évolution.

4.2.1. Localisation et forme

Par rapport aux autres zones des POS, les zones NB sont souvent en marge de zones rurales, en limite donc des zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) des POS et contribuent pour beaucoup à l'image d'espace périurbain caractéristique de l'île.

Les zones NB ont des formes très diverses, tantôt des petites zones contenant l'urbanisation mais aussi, et pour la plupart, de grandes surfaces propices à l'étalement, notamment dans les mornes. Elles épousent le relief suivant les orientations de versants.

Les communes de Saint-Joseph, Gros-Morne, Sainte-Marie, Lorrain, Sainte-Luce sont des cas très parlants (cf. carte 1, p.7).

Dans les plaines le développement de l'urbanisation prend une forme de nappe, c'est le cas du Lamentin et de Ducos.

Ces zones NB se prolongent quelquefois sur les communes limitrophes (Lamentin, Ducos, François) donnant lieu à des grandes surfaces de bâti diffus et à des formes urbaines très consommatrices d'espaces et génératrices de mitage.

C'est dans les zones NB que s'applique essentiellement le terme de « déclassement » c'est-à-dire le changement d'affectation d'un terrain naturel en terrain constructible. La demande de leur extension a motivé la plus grande partie des procédures de modification et de révisions des documents d'urbanisme.

⁸ *Consommation de l'espace par le bâti – ADUAM, 2005*

4.2.2. Les potentialités agricoles

La mise en relation des zones NB avec la carte des potentialités agricoles réalisée par la Direction Départementale d'Agriculture et de la Forêt (DDAF) en 1999 montre que les zones NB se localisent pour la plupart sur des terres à productivité faible ou moyenne. Cependant **675 ha** de zones NB (8.7%) se trouvent sur des sols de classe 1⁹ (Potentialités du milieu naturel excellentes, très haute productivité).

La surface des zones NB concernée par les sols de classe 1 par rapport au total des sols de classe 1 dans le département représente 9.7%. C'est surtout au Gros Morne, à Saint-Joseph, au Lamentin, Basse-Pointe et à Sainte-Marie que ces surfaces sont importantes.

Quant aux zones NB situées sur des sols de classe 2 (Très bonnes potentialités du milieu naturel malgré les contraintes, bonne productivité)¹⁰, ce sont 999 ha et 13% de surfaces. Ramenées à la surface totale des sols de classe 2 dans le département ces surfaces représentent 7.7%. 18 communes ont été recensées, et Gros-Morne, Ducos, Sainte-Marie et Lamentin sont les plus touchées.

Le tableau suivant montre les communes concernées avec leurs surfaces (cf. Carte 3 p.15)¹¹.

Tableau 2: Surfaces concernées par des sols de classe 1 à très haute productivité et par des sols de classe 2 à bonne productivité (en ha)

Commune	Classe 1	Classe2
Ajoupa-Bouillon	2,5	
Anses-d'Arlet		5,4
Basse-Pointe	108,8	
Case-Pilote		4,8
Diamant		8,9
Ducos	32,1	165,5
Fonds-Saint-Denis		0,1
Fort-de-France	14,6	1,3
François	14,5	54,8
Gros-Morne	85,7	108,5
Lamentin	103,6	306,5
Macouba	10,2	
Marigot	28,7	1,2
Morne- Vert	16,2	1,5
Morne-Rouge	1,8	45,4
Sainte-Anne		17,3
Sainte-Luce		5,9
Sainte-Marie	161,0	157,8
Saint-Esprit	9,1	69,2
Saint-Joseph	85,8	34,4
Saint-Pierre		6,9
Vauclin		3,5
Total	674,6	998,9

Tableau 3 : Surfaces concernées par des sols à très haute productivité

⁹ Carte des Potentialités agricoles, DDAF, 1999

¹⁰ Carte des Potentialités agricoles, DDAF, 1999

¹¹ La commune de Rivière-Pilote dont le POS n'a pas été approuvé, n'est pas prise en compte

Commune	Surface (ha)
Morne-Rouge	1,8
Ajoupa-Bouillo	2,5
Saint-Esprit	9,1
Macouba	10,2
François	14,5
Fort-de-France	14,6
Morne- Vert	16,2
Marigot	28,7
Ducos	32,1
Gros-Morne	85,7
Saint-Joseph	85,8
Lamentin	103,6
Basse-Pointe	108,8
Sainte-Marie	161,0
Total	674,6

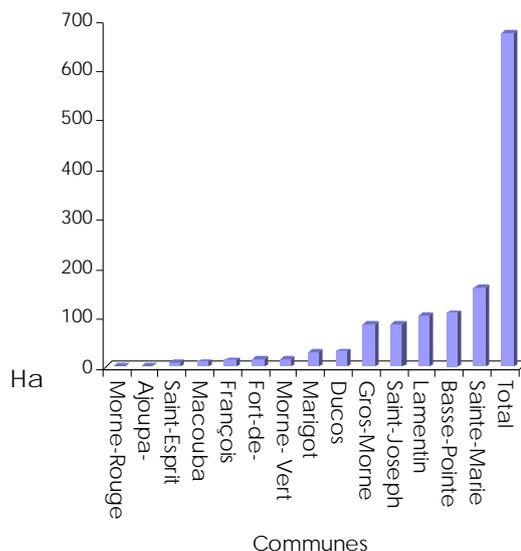


Figure 1: Surfaces NB situées sur des sols à bonne productivité agricole

Tableau 4 : Surfaces concernées par des sols de classe 2 à bonne productivité (ha)

Commune	Surface
Fonds-Saint-Denis	0,1
Marigot	1,2
Fort-de-France	1,3
Morne Vert	1,5
Vauclin	3,5
Case Pilote	4,8
Anses d'Arlet	5,4
Sainte-Luce	5,9
Saint-Pierre	6,9
Diamant	8,9
Sainte-Anne	17,3
Saint- Joseph	34,4
Morne Rouge	45,4
François	54,8
Saint-Esprit	69,2
Gros Morne	108,5
Sainte-Marie	157,8
Ducos	165,5
Lamentin	306,5
Total	998,9

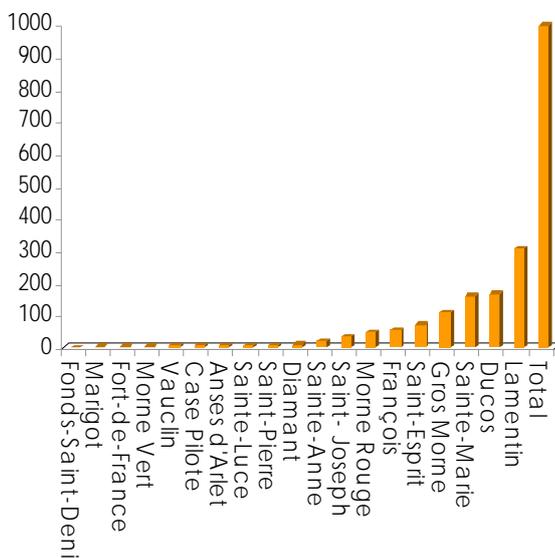
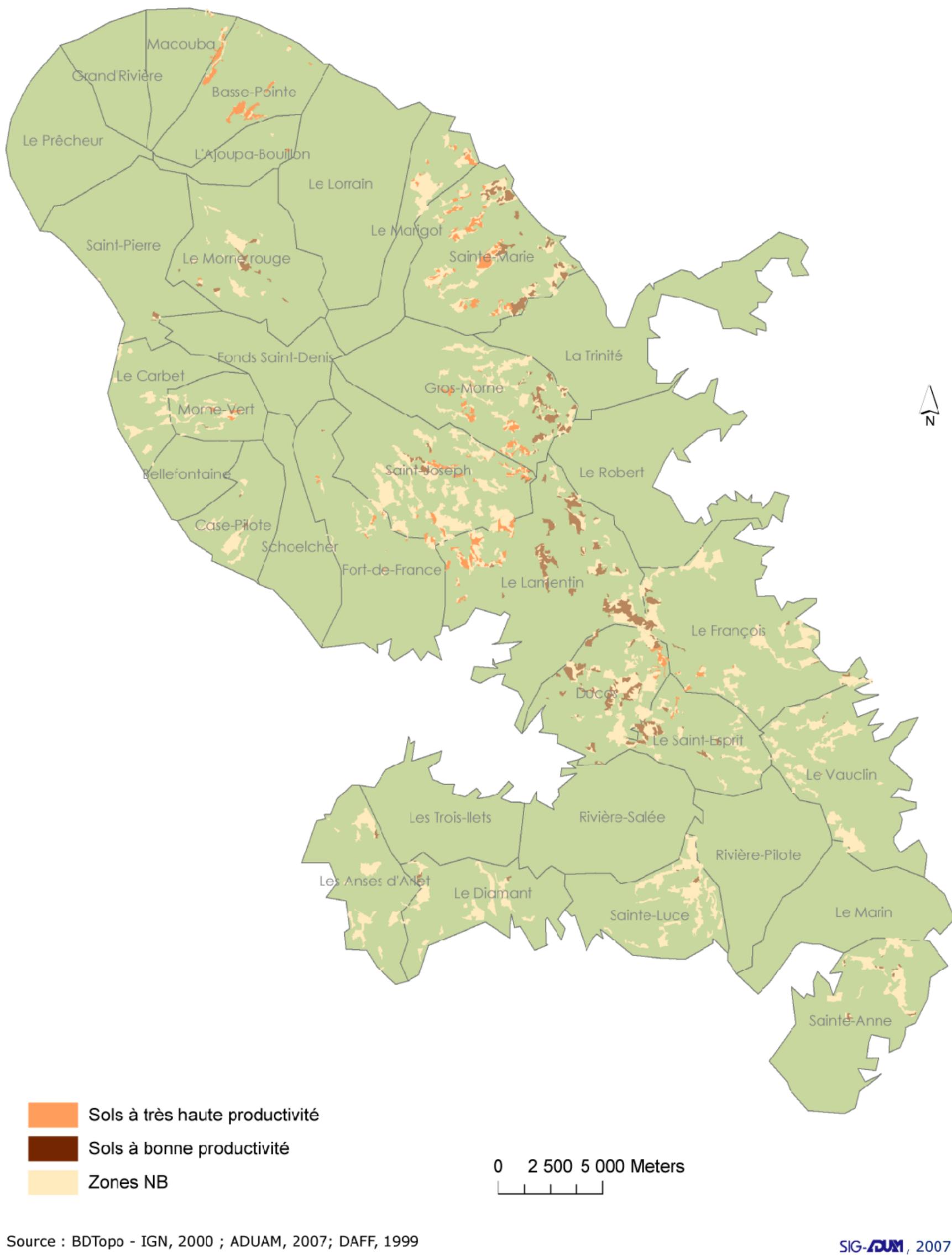


Figure 2 : Surfaces NB situées sur des sols de classe 2, à bonnes potentialités malgré les contraintes du milieu

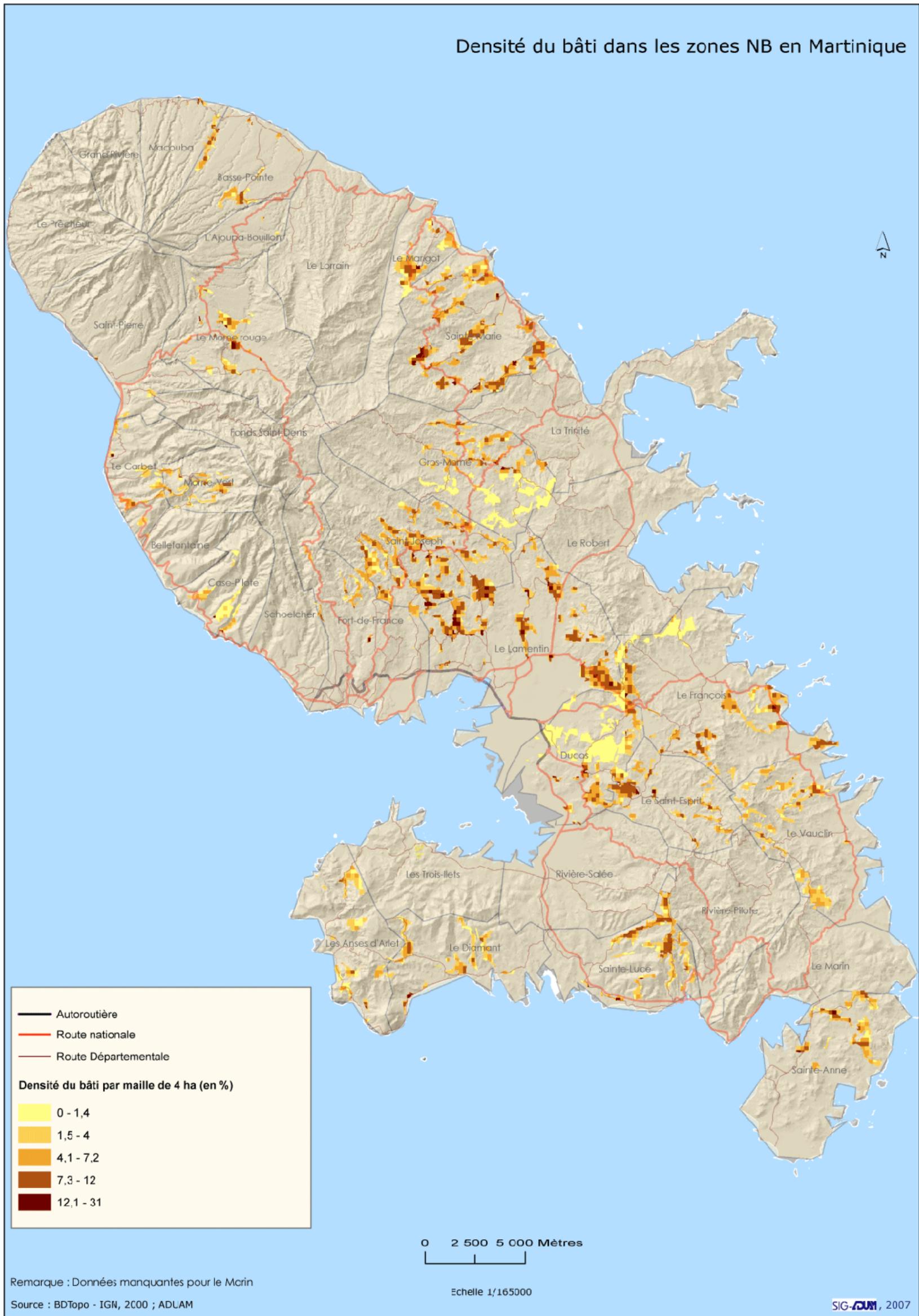
Le cumul des surfaces concernées par ces deux classes des sols s'élève à 1674 ha, ce qui représente 19,8% des surfaces de zones NB et 8.4% des sols des classes 1 et 2 (cf. carte p.15).

Les zones NB situées sur des sols à bonne productivité agricole



Carte 4 : Surfaces NB situées sur des sols à bonne productivité agricole

4.2.3 La densité du bâti



Carte 5 : Densité du bâti dans les zones NB

La carte 4 en page précédente présente la densité du bâti dans les zones NB. Celle-ci correspond au rapport existant entre l'emprise au sol du bâti et une surface définie de 4 ha (un carré de 200 m par 200 m).

Ces densités varient entre 0 et 31%. Il s'agit de valeurs relativement faibles par rapport aux valeurs maximales de 70% observées au niveau du département.

La répartition des densités sur l'ensemble des zones NB peut se résumer ainsi :

Tableau 5: Les densités du bâti par surfaces

Classe de densité (%)	Surface (ha)	Surface (%)
0	50	0.5
< 2	1303	17
2 -4.4	2211	29
4.4-7.5	2325	30.2
7.5-12	1606	20.8
12 - 31	199	2.5
Total	7694	100

- 46.5% de la surface des zones NB ont une très faible densité (inférieure à 4,4%).
- Plus de la moitié des zones NB (51%) ont une densité inférieure à 12 %.
- Seul 2.5% de surfaces présentent des densités comprises entre 12 et 31%.

Les faibles densités inférieures à 1,4%, sont observées :

- À Ducos aux quartiers Bois Rouge, Morne Carette, Bac, Fénelon, Grande Rochelle, Champigny.
- Au Gros-Morne à Bon Air, Croix Blanche,
- Au Morne Vert Pré, Saint-Domaine,
- À Case-Pilote à Micolo,
- Au François à Bonny, à Chopotte et Morne Courbaril.

Les densités supérieures à 20% sont observées :

- À Saint-Joseph dans les quartiers Belle étoile,
- Au Gros-Morne dans le quartier de la Petite Tracée,
- Au Lamentin au Grand Champ,
- À Sainte-Marie au quartier Combat,
- À Ducos au Vaudrancourt,
- À Saint-Esprit dans le quartier Nicolas.

Ces densités plus élevées restent toutefois très localisées.

Ce constat confirme que l'évolution des zones NB se fait principalement par étalement, avec un mode d'urbanisation peu structuré entraînant une fragmentation importante de l'espace et une détérioration du paysage.

4.2.4. Parcellaire

Dans cette analyse, nous avons retenu les parcelles dont la taille est supérieure à 40 m². 35103 parcelles ont été recensées. Le tableau suivant montre leur répartition par classe de taille, en nombre, en surface et en pourcentage.

Tableau 6 : Répartition des surfaces suivant la taille des parcelles (ha et %)

Taille de parcelles	Nombre	Surface (ha)	%
< 500m ²	6642	180	18,9
500 - 1000m ²	7780	582,8	22,2
1000-2000	9783	1389,6	27,9
2000m ² -1ha	10118	3960	28,8
1 - 3 ha	736	1065	2,1
3 - 9 ha	44	176	0,1
Total	35103	7353,4	100

Nous attirons l'attention sur le fait que dans les règlements des documents d'urbanisme, on parle de « terrain » et non pas de parcelle. En effet, par terrain, on entend une unité foncière qui peut regrouper plusieurs parcelles.

Pour qu'une parcelle soit constructible après la publication du POS, la surface fixée varie entre 500 et 1000 m².

Au Gros-Morne, toute parcelle doit remplir deux conditions pour être constructible :

- avoir une superficie minimale fixée à 500 m²,
- être reconnue apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome ou pouvoir être relié à un dispositif d'assainissement collectif.

A Sainte-Anne, les conditions sont les mêmes mais la surface est fixée à 600 m², au Marin 800 m² ; parfois comme à Sainte-Luce, aucun seuil n'a été fixé. À Saint-Joseph la surface minimale est de 1000 m², dans le secteur NBb elle est ramenée à 700 m².

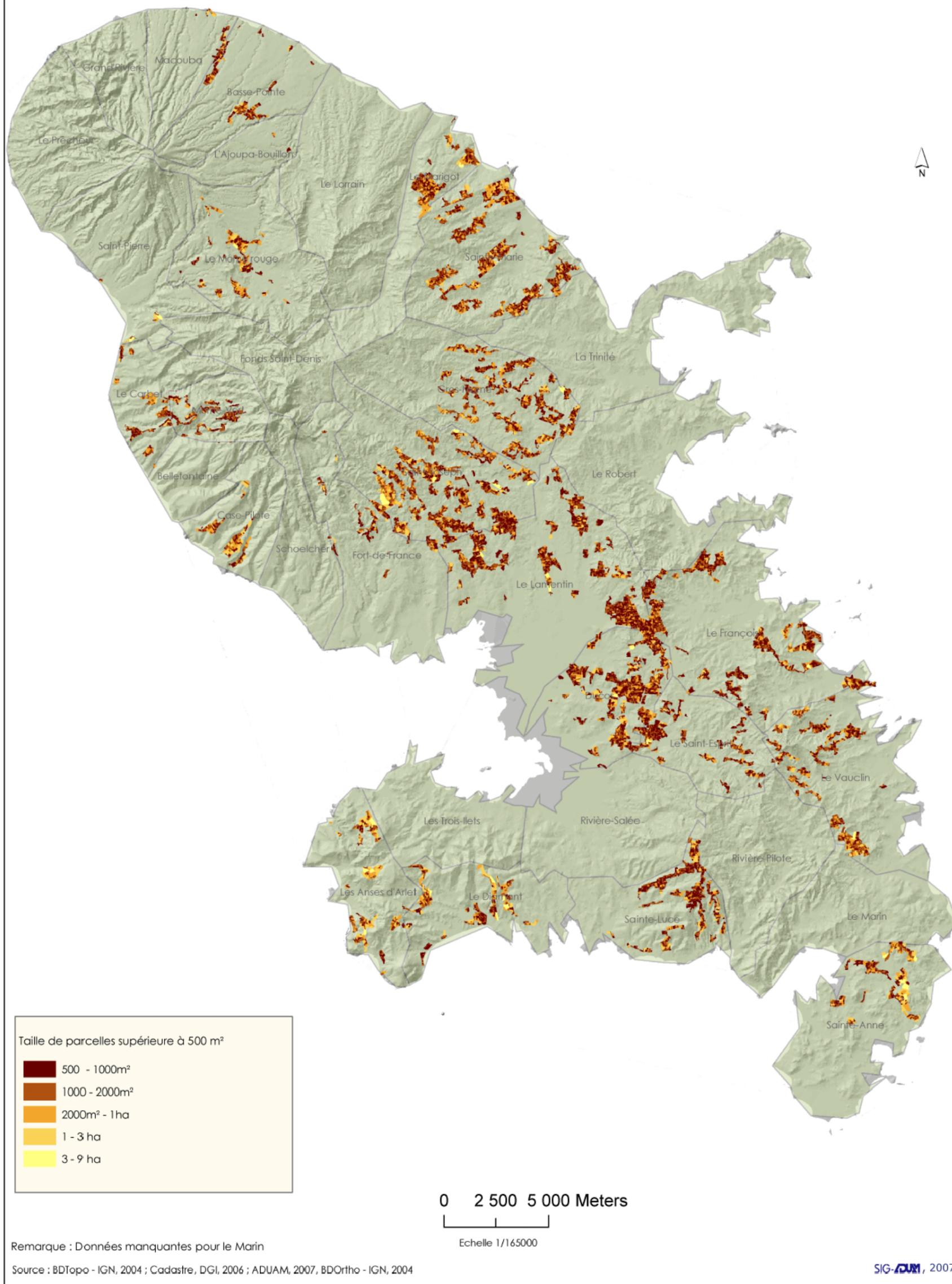
La carte en page suivante montre la répartition du parcellaire de plus de 500m².

4.2.5. La disponibilité foncière

En partant de l'hypothèse qu'à partir d'une surface de 500m² une parcelle est constructible, la superposition de parcelles de plus de 500 m² avec le bâti montre que sur les 28373 parcelles de plus de 500m² recensées, 15123 (4565 ha) soit 53% sont déjà bâties, et que les autres 13250 (2603ha) soit 47%, sont en théorie disponibles. Cependant, le relief, le degré d'exposition aux risques et la cohérence avec les autres documents supra communaux (SAR, SMVM) restent à prendre en compte pour bien évaluer la disponibilité réelle.

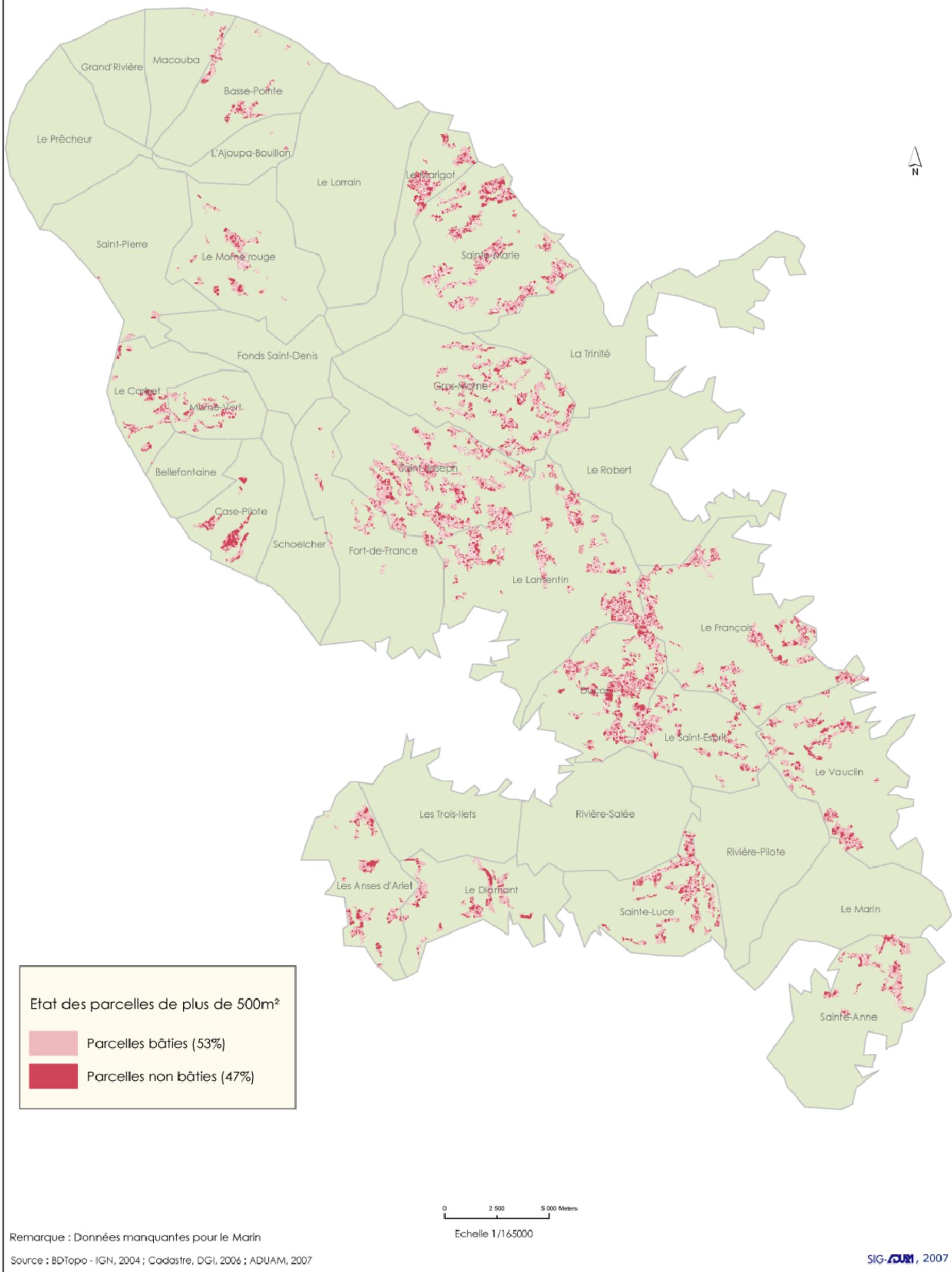
Ces aspects seront abordés à l'échelle communale dans la deuxième partie de cette étude.

Les parcelles de taille supérieure à 500 m² dans les zones NB



Carte 6: Les parcelles ayant une surface de plus de 500m²

Etat des parcelles de plus de 500 m² dans les zones NB



Carte 7 : Etat des parcelles de plus de 500m²

4.2.6. Le relief

L'étude réalisée en 1999, a mis en évidence en termes de constructibilité les possibilités et les contraintes suivant les classes des pentes.

Quatre classes de pentes ont été retenues :

- entre 0 et 10%, il n'y a aucune difficulté en termes de voirie ni de construction,
- entre 10 et 20%, bien que la construction soit possible, des précautions s'imposent en matière d'orientations de voies et d'adaptation à la pente (terrasses, nivellement),
- entre 20 et 30 %, le tracé de voirie doit s'adapter au relief, tout en respectant les limites de 10% pour les voies courantes, et 12 à 15% pour les voies de faible trafic.

Lorsque la pente est supérieure à 25%, elle devient une contrainte limitative pour la construction. Des travaux importants (terrasses, pilotis) d'adaptation au terrain sont nécessaires.

- Pentes supérieures à 30%, le tracé de la voie est défini par rapport à la pente. Des terrassements importants sont nécessaires pour rendre la voie carrossable.

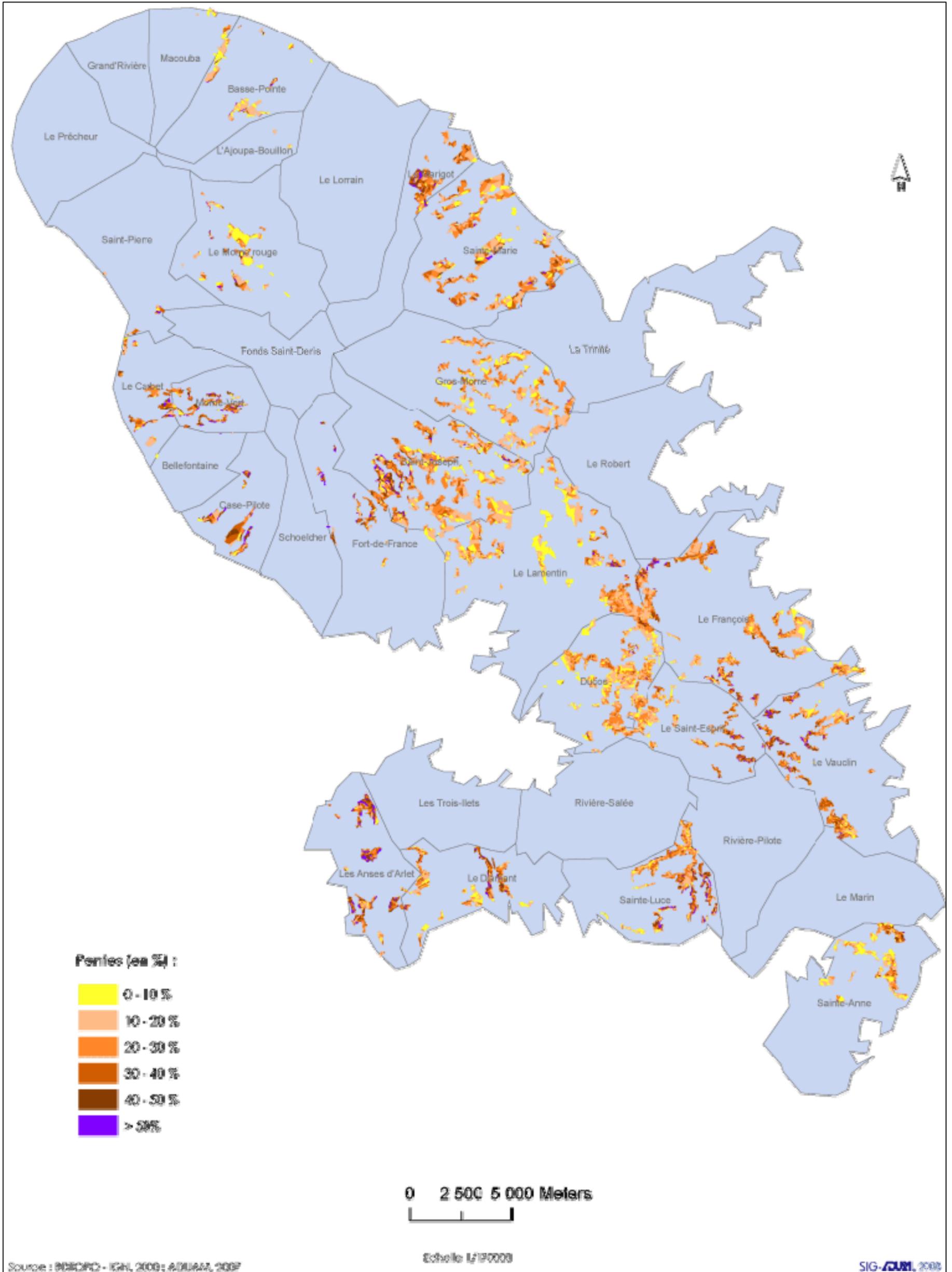
L'analyse des pentes fait ressortir que :

- 1278 ha (16,7%) des zones NB se situent sur des pentes inférieures à 10%,
- 2558 ha (33,3%), se situent dans les classes de pente comprises entre 10 et 20%,
- 3854 ha restants (50%) concernent des pentes supérieures à 20% (*cf. carte, p.22*). Pour ce qui est des pentes supérieures à 35% ce sont 1099 ha (14,2%) qui sont touchées.

Les pentes faibles et les terrains plats se situent surtout dans les communes du Lamentin, Ducos, Sainte-Anne. En moindre quantité au Morne-Rouge, Diamant, Gros-Morne, Saint-Joseph, François, et Vauclin.

En revanche, les fortes pentes sont prédominantes aux Anses d'Arlet, Marigot, Morne-Vert, Carbet, Vauclin et François.

Carte 8 : Les pentes dans les zones NB



4.2.7. La prise en compte des risques (PPR)

L'étude sur les zones rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)¹² a montré qu'une faible surface des zones urbaines est concernée par les zones rouges. Pour ce qui est de zones NB, ce sont 150 ha réparties dans 20 communes.

Nous pouvons retenir celles qui possèdent plus de 10 ha en zone rouge : Saint-Esprit (10,4 ha), Case-Pilote(11 ha), Sainte-luce(12,7ha), Vauclin (20,5 ha), François(21,2ha), Saint-Joseph(31,7ha). Toutefois, un PLU est prescrit pour les communes de Saint-Esprit, Sainte-Luce, François, Saint-Joseph, et permettra une mise en compatibilité au PPR.



Carte 9 : Les zones NB situées sur des zones rouges du PPR

¹² Les zones rouges du PPR, ADUAM, 2007

5. Futurs critères à développer en phase 2

5.1. Le niveau d'équipement

Les réseaux des Voirie Réseaux Divers (V.R.D.) tels que le réseau routier, d'assainissement et d'eau potable ainsi que les équipements structurants, permettent d'évaluer le potentiel de développement de ces zones.

Une grande partie des zones est dotée de V.R.D., les différences résident dans la capacité d'accueil de ces réseaux ainsi que de leur niveau de qualité.

Nous aborderons ces aspects dans la deuxième partie de cette étude. Au travers de ces éléments il s'agira d'analyser les polarités secondaires des quartiers existants dans ces zones.

5.2. Le réseau routier

La proximité du réseau routier a favorisé le développement des zones NB dans quasiment toutes les communes. Elles sont souvent situées le long des axes routiers nationaux et/ou départementaux, mais peuvent aussi se situer à l'intérieur des terres. La densification progressive des zones NB, est à l'origine des problèmes de connexion avec la voie publique (droits de passage).

5.3. Les équipements publics

Le niveau d'équipements publics tels que les établissements scolaires et sportifs, les commerces et le transport publics permettent de voir le degré d'intégration de ces zones à la commune ainsi que leur potentiel d'évolution. Une enquête sera réalisée pour l'analyse de cette thématique.

5.4. Le réseau hydrographique

Une servitude de 10 mètres de long est imposée par le décret 48-693 le long des cours d'eau. Mais de façon générale, peu des zones sont traversées par des cours d'eau classés permanents dans la BD Topo de l'IGN. Lorsque c'est le cas, il s'agit surtout de petites surfaces plutôt situées en limite des zones.

Quelques exemples de zones concernées :

À Sainte-Marie au Morne à Roche, Quartier Bassin noir, Morne ma Croix et Fond Saint-Jacques. Au Marigot au saut ; au Gros-Morne à Saint-Domaine ; à Saint-Joseph à la Durand ; au François à Bois Soldat ; au Diamant au Bassin Nicolas ; au Morne-Rouge à Fond Rose et à Case Pilote au Fond Bourlet.

6. Conclusion

Dans cette étude, nous avons fait un état des lieux des zones NB pour les 23 communes de l'île qui sont concernées¹³.

Les zones NB concernent 8453,7 ha réparties dans 394 zones. Leur répartition varie suivant les communes avec des faibles surfaces dans le Nord Caraïbe et des surfaces plus importantes observées au Gros-Morne et à Sainte Marie, Lamentin, François et Sainte-Luce. Mais c'est à Rivière-Pilote¹⁴, à Ducos et à Saint-Joseph où elles représentent un quart de leur surface communale, qu'elles sont les plus présentes.

Nous avons superposé ces zones sur la carte des potentialités agricoles, 21% des surfaces se situent sur des terres à bonne productivité agricole.

La mise en relation des zones NB avec les pentes a montré que trois classes sont bien distinctes : 50% des surfaces concernent des pentes supérieures à 20%. 33% sont comprises entre 10 et 20% et 16,7% concernent des pentes inférieures à 10%.

L'analyse de la taille des parcelles montre que les petites parcelles de moins de 1000m² sont prédominantes et représentent 40% du parcellaire. Parmi celles-ci, 18% ont moins de 500m² et sont donc inconstructibles. Les deux autres tiers concernent des parcelles de 1000 à 2000m² ainsi que des grandes parcelles de plus de 2000 m².

La mise en relation du parcellaire avec le bâti a montré que 53% de parcelles sont déjà bâties.

Par ailleurs le calcul de densités a mis en évidence des faibles valeurs comprises entre 0 et 31%. Elles confirment une urbanisation peu structurée caractérisée principalement par son étalement et son mitage.

Nous avons ici posé les bases de référence pour établir une typologie des zones NB. Une analyse plus approfondie, à l'échelle communale sera réalisée dans la deuxième partie de cette étude. Elle s'attachera à définir les formes d'habitat existantes dans ces zones, l'organisation spatiale en matière des réseaux et d'équipement et leur relation à l'histoire.

Les zones NB ont joué un rôle important dans la configuration spatiale très fragmentée de la Martinique. Elles constituent aujourd'hui un enjeu important par les possibilités d'ouverture et de densification de l'urbanisation qu'elles offrent, ainsi que de reclassement dans les PLU.

¹³ Communes possédant des zones NB

¹⁴ Commune dont le POS n'a pas été approuvé

Liste des cartes et des tableaux

Liste des cartes :

<i>Carte 1 : Situation des PLU et des POS en 2007.....</i>	<i>7</i>
<i>Carte 2 : Répartition des zones NB en 2007.....</i>	<i>8</i>
<i>Carte 3 : Proportion des zones NB par commune.....</i>	<i>12</i>
<i>Carte 4 : Surfaces NB situées sur des sols à bonne productivité agricole.....</i>	<i>16</i>
<i>Carte 5 : Densité du bâti dans les zones NB.....</i>	<i>17</i>
<i>Carte 6 : Les parcelles ayant une surface de plus de 500m².....</i>	<i>20</i>
<i>Carte 7 : Etat des parcelles de plus de 500m².....</i>	<i>21</i>
<i>Carte 8 : Les pentes dans les zones NB.....</i>	<i>23</i>
<i>Carte 9 : Les zones NB situées sur des zones rouges du PPR.....</i>	<i>24</i>

Liste des tableaux :

<i>Tableau 1: Proportion de zones NB par commune (en ha et en %).....</i>	<i>9</i>
<i>Tableau 2 : Surfaces concernées par des sols de classe 1 à très haute productivité et par des sols de classe 2 à bonne productivité.....</i>	<i>14</i>
<i>Tableau 3 : Surfaces concernées par des sols à très haute productivité.....</i>	<i>14</i>
<i>Tableau 4 : Surfaces concernées par des sols de classe 2 à bonne productivité (ha).....</i>	<i>15</i>
<i>Tableau 5 : Les densités du bâti par surfaces.....</i>	<i>18</i>
<i>Tableau 6 : Répartition des surfaces suivant la taille des parcelles (ha et %)...</i>	<i>19</i>

Liste des figures :

<i>Figure 1: Surfaces NB situées sur des sols à bonne productivité agricole.....</i>	<i>15</i>
<i>Figure 2 : Surfaces NB situées sur des sols de classe 2, à bonnes potentialités malgré les contraintes du milieu.....</i>	<i>15</i>

Etude réalisée par Cenia BORRERO
Chargée d'études

Sous la direction de Joëlle TAÏLAMÉ, Directrice

Dans le cadre du programme partenarial 2007.